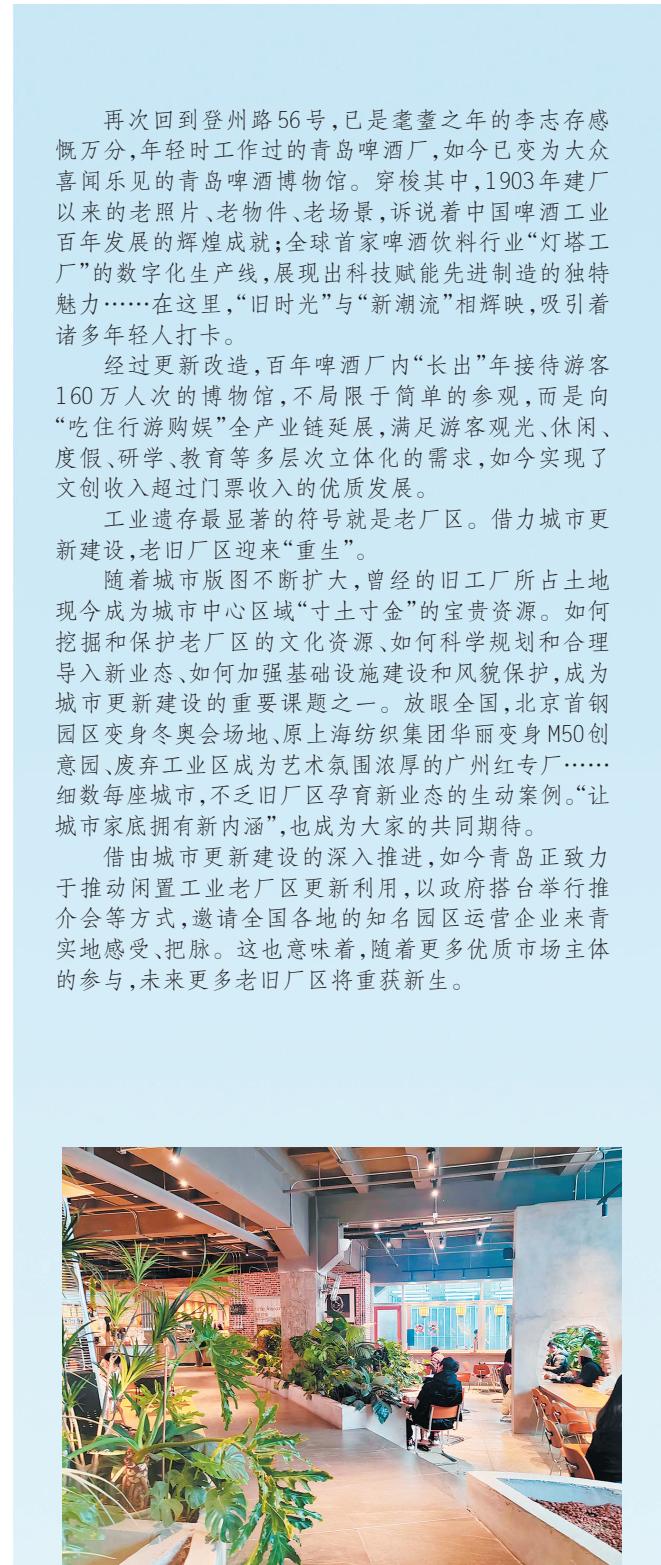


闲置老厂区：“旧时光”如何赶上“新潮流”

随着城市更新建设深入推进，国棉六厂、老火柴厂、原海珊制衣厂等老旧厂房资源逐步释放、盘活，更多优质市场主体参与“更新”，让“资产存量”变为“发展增量”

□青岛日报/观海新闻记者 王冰洁



■青岛火柴厂老厂房引入文创新业态。



■国棉六厂厂区内外景。



■市北区都昌路3号(原西装厂)打造成为都市产业园。

■由老厂区改造成的闯创驿智慧园区。



存量挖潜：利用旧厂房老商业发掘经济“新势力”

对于一座城市来说，许多工业厂房、街区、车站等都是发展的时代印记。但随着城市发展重心转移和功能布局调整，曾经的辉煌在时代洪流中逐渐变得黯淡，众多老旧建筑处于一种既占有优质地理位置资源又废弃闲置的尴尬境地。

面对发展与资源之间的匹配问题，老旧厂房变废为宝式的改造便应运而生。

放眼全球，以美国、法国为代表的发达国家对于老旧厂房等工业建筑的保护意识形成较早。比如在政府的主导下，从1983年开始，法国利用三年时间将塞纳河左岸的一座废弃的火车站，改建成面积超过4.5万平方米的奥赛艺术博物馆，成为巴黎三大艺术宝库之一。

中国的旧工厂改造始于上世纪末本世纪初，虽然起步较晚但发展速度快。上海、北京、广州、深圳四个城市率先开始城

市转型，同时也启动和完成了一批具有历史意义的旧工厂改造项目。

近年来随着城市化进程的加快，我国越来越多的地方开始借由城市更新化解存量载体低效与增量空间紧缺之间的矛盾。通过盘活低效存量载体实现“腾笼换鸟”的模式，可称为生产类城市更新，即通过利用旧厂房、旧仓库、老商业、老旧楼宇等，发掘经济“新势力”，推动产业升级和城市品质提升。国内最为著名的老旧厂区改造案例当属北京798艺术区，具有国际化的“SOHO式艺术聚落”和“LOFT生活方式”，已然让其成为了北京都市文化地标。

老旧厂房是展现中国工业文化的重要窗口，也是延续城市文脉、拓展城市文化发展空间的重要载体。据观研报告网发布的《2022年中国老旧厂房改造行业分

析报告—行业营销环境与发展机会预测》显示，截至2020年，全国待改造的存量老旧厂房达35亿平方米，存量依然巨大。要想有序推进改造，需要有合理规划和政策支持。

如今，不少城市推进老旧厂区和老旧厂房改造的路径越来越清晰。以北京为例，据统计老旧厂房待更新总量约3.3万栋，建筑规模达5300万平方米，其中纳入2021—2025年行动计划的有700处。不仅摸清底数，北京还不断完善政策体系：今年3月新出台了《北京市老旧厂房更新导则》《老旧厂房更新改造工作实施细则(试行)》等相关文件，让老旧厂房蝶变有了“指导书”。

总而言之，老旧厂房成为城市低效空间盘活的重要对象、推动城市产业结构转型升级的关键载体，现今已成为共识。

存量盘活：40余处老旧厂房资源将释放“新活力”

市北区昌邑路4号，临近台东商圈，这里也被居民称为“青岛火柴厂”。20世纪90年代，随着打火机的普及，火柴工业从辉煌走向衰落。1995年，陷入经营困境的青岛火柴厂迁出市区。此后，由于配套不完善、产业定位不清、引入业态低端等因素，老火柴厂虽身处黄金地段，但开发运营收益并不高。

2022年，在青岛实施城市更新和城市建设三年攻坚行动中，老火柴厂迎来“重生”。通过前期充分的市场调研、历史溯源，最终园区被定位为文化创意产业园，疏解腾退部分原有租户，统一规划招商管理，导入咖啡工场、沉浸式剧场、文创店等新产业，实现园区由简单出租向招商运营一体化转型，入驻率截止到去年年底达到近90%。

落户在此的四分之一咖啡工场已经成为盘活青岛老火柴厂要素资源的“流量节点”。“我们从2023年9月开始营业，店面占地1400平方米，一般周一到周五，每天客

流量在30人到40人之间，周六、周日的客流量能达到150人到200人。”据四分之一咖啡工场工作人员朱先生介绍，店里采用“前店后厂”模式，增添了消费者的体验感。

纵观青岛，作为全国知名工商业城市，工业基因已延续百余年。在新一轮科技革命和产业变革中，部分老企业逐渐退出历史舞台，包括像火柴厂在内的工业老厂区渐渐闲置，而这些片区恰恰能为青岛的产业升级提供良好的空间载体。“这些工业老厂区往往占地广，且大多处在城市的‘黄金区位’，但囿于开发成本高、受益周期长、房屋产权复杂、土地变性难等原因，很多更新项目都难以推进，这就需要多部门协同、多角度支持，为项目打通难点、痛点。”一位专家告诉记者。

在政府支持下，近年来青岛不少市属国企开始“试水”。从2020年起，华通集团通过资产梳理、股权转让、吸收合并等手段整合存量资产，截至去年完成了19处老旧厂房资源的资产确权工作。盘整后，这些

老厂房正式开启“更新”之路——延安三路109号，原海珊制衣厂沉寂多年的厂房、食堂、仓库被改造成办公室、咖啡厅和便利店，老旧厂区摇身一变成健康产业园；哈尔滨路46号，原东方衬衫厂以“东方文创园”的新面貌正式开园纳客；原孚德鞋厂、第五针织厂、第六织布厂、第二印染厂等全市40余处老旧厂房资源也在逐步释放。这些沉淀在角落的城市空间通过更新盘活，开始孕育新产业、新业态，以另一种方式重新融入城市发展轨迹。

存量资产的盘活，离不开政策支持。近年来青岛市印发了《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的实施意见》等一系列政策，为“沉睡资源”转化为“发展活水”提供了用地保障、金融支持等。在去年正式发布的《青岛市城市更新专项规划(2021—2035年)》中也明确了中心城区内、重点区域内以及市域范围内的老旧厂区的更新策略和方向，助力青岛老厂区完成产业转型升级。

重新定位：重要板块将成为集聚活力的创新策源地

城市更新，是以特定历史背景为注脚的。随着城市经济形态、产业布局变化，园区的“主打功能”也需随之改变。不能满足于装修好、招商就事了，要在提供更优质、更精细服务上不断突破，这就需要依托于专业的市场运营主体。纵观各大城市老旧厂区的改造案例中，有的成为了标志性打卡地，有的热闹一时又再度冷清，也充分体现了老厂房改造定位和运营的重要性。

1902年，这一年是青岛纺织工业的发端年。“此后三十多年里，胶州湾风云变幻，轰鸣的机器，疯狂的资本，沿胶济铁路线积极布局”，因此纺织业被誉为“母亲工业”，并为青岛赢得了“上青天”的美誉。而当时云集在四流路附近的青岛九大棉厂，成就了岛城纺织工业的辉煌。

国棉六厂也就是钟渊纱厂旧址，曾是青岛九大纱厂中规模最大的纱厂。进入21世纪，随着青岛老棉厂陆续关停、搬迁或改制，10万平方米的国棉六厂老厂房也没有了往日的喧嚣。虽然厂区一直处于闲置状态，但仍保存了大量工业建筑，是青岛现存规模最大、最完整的纺织工业遗产之一，2011年被列为李沧区文物保护单位。

长期以来，虽然国棉六厂的老厂房也曾部分出租，但受制于文物保护、开发成本等多重因素，老厂区一直未能重获活力。随着城市更新建设的启动，如今位于青岛北站周边的青岛TOD一号工程项目建设如火如荼，而国棉六厂也将作为其中的重要板块，有望实现涅槃重生。“目前我们已对国棉六厂厂区进行了详细摸底普查，并邀请全国工程勘察设计大师、清华大学建筑学院教授张杰领衔的清华城市保护更新联合团队，为国棉六厂更新改造提供咨询与实施方案。”据青岛青铁置业发展有限公司招商部部长白吉祥透露，未来火车北站东广场将通过地下通道串联至国棉六厂，整个厂区将按照“保—改—织—植—通”的更新手段，构建“两横、两纵、两片区”的空间布局，形成九大综合产品矩阵，力求成为集聚活力的创新策源地。

“目前，我们与合生商业集团、央美城市设计院、青岛大学等单位确定了合作及资源导入意向，并将在国棉六厂落位青岛方志馆、纺织博物馆、中华食印博物馆，将历史与现代创意有机结合，打造博物馆集群，同时与蔚来汽车、国内知名mcn机构以及各类优质创意设计类企业紧密洽商，持

续为老厂房注入新活力。”白吉祥介绍说。

在近日召开的闲置工业老厂区更新利用推介会上，我市还推出包括国棉六厂在内的15个闲置工业老厂区项目，并邀请诸如北京791园区项目运营团队、成都东郊记忆项目运营团队等全国优质园区运营市场主体来青参会。借助此次推介会，青岛积极吸纳社会力量参与闲置工业老厂区更新利用，引入多方主体共同量身定制更新方案，推动“资产存量”变为“发展增量”。

补充城市功能和公共空间，也是老厂房持续焕发生命力的重要来源。目前来看，将老厂区的改造与文化创意类、设计类产业等创意经济发展相结合，是比较流行的改造方式，人们能在时空转换的场所里实现亲身参与、交往和互动。这样一来，更新不仅贴近现代活动的社会属性，而且保护利用工业遗产的方式也更容易被大众所接受。

建筑学家吴良镛曾说，“一个城市是千百万人生活和工作的有机的载体，构成城市本身组织的城市细胞总是经常不断地代谢的”。可以预见，随着未来政策体系的逐步完善和越来越多市场主体的加入，更多青岛老厂区的新故事将被书写。



更多老厂区
加入“更新”序列

昌邑路4号：青岛老火柴导入咖啡工场、沉浸式剧场、文创店等新产业，实现园区由简单出租向招商运营一体化转型，入驻率截止到去年年底达到近90%

延安三路109号：原海珊制衣厂沉寂多年的厂房、食堂、仓库被改造成办公室、咖啡厅和便利店，摇身一变成健康产业园

哈尔滨路46号：原东方衬衫厂改造成为“东方文创园”，老旧工业厂房成为新经济、新业态载体

国棉六厂：将落位青岛方志馆、纺织博物馆、中华食印博物馆，打造博物馆集群；同时计划引入蔚来汽车、国内知名mcn机构以及各类优质创意设计类企业，持续为老厂房注入新活力

原孚德鞋厂、第五针织厂、第六织布厂、第二印染厂等全市40余处老旧厂房资源也在逐步释放